

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmärkte“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittelbedarf. Zulässig sind:
- Lebensmitteldiscountmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.350 m<sup>2</sup>,
- Als zulässiges Kernsortiment für den täglichen Bedarf der Lebensmitteldiscountmärkte gelten:
- Lebensmittel
  - Getränke
  - Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
  - Zeitungen, Zeitschriften
  - pharmazeutischer Bedarf
  - Schnittblumen.
- Als zulässige zentrenrelevante Begleit-/Randsortimente der Lebensmitteldiscountmärkte gelten:
- Bekleidung, Wäsche
  - Lederwaren, Schuhe
  - Hausrat, Haushaltswaren
  - Glas, Porzellan, Keramik
  - Geschenkartikel, Wohnaccessoires
  - Foto, Film, Optik, Audio
  - Uhren, Schmuck, Silberwaren
  - Sportartikel und -bekleidung
  - Bücher
  - Papier, Schreibwaren
  - Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation
  - Spielwaren
  - Baby- und Kinderartikel
  - Sanitätswaren
  - Weiße Ware, Haushaltselektronik
- Der Anteil der zentrenrelevanten Begleit-/Randsortimente, die nicht unter den täglichen Bedarf fallen (Aktionsware), darf in Summe maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.
- Die temporäre Aufstellung mobiler Verkaufsstände ist im Sonstigen Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmärkte“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen „St“ ausnahmsweise zulässig. Die von diesen mobilen Verkaufsständen temporär beanspruchte Grundfläche darf 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmärkte“ ist die Errichtung von Werbepylonen nur an dem dafür ausgewiesenen Standort zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)
- 1.2 Das Sonstige Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Grenzhandelsmärkte“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und Grenzhandelsmärkten. Zulässig sind:
- nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup>,
  - Grenzhandelsmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup>.
- Als zulässige Sortimente der „nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe“ gelten:
- Möbel, Küchen
  - Campingartikel und -möbel
  - Antiquitäten, Kunst
  - Bettwaren, Matratzen
  - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
  - Bodenbeläge, Teppiche
  - Kfz-Zubehör
  - Bau- und Heimwerkerbedarf
  - Gartenbedarf, Pflanzen
  - Tierbedarf
  - Lampen, Leuchten und Zubehör
  - Fahrräder und Zubehör
- Als zulässige Sortimente der „Grenzhandelsmärkte“ gelten:
- Nahrungs- und Genussmittel, **wie** Tabak, Zigaretten, **alkoholische Getränke**, Bier, Wein und Spirituosen, nicht-alkoholische Getränke, Süßwaren,
  - Reisebedarf (**wie z.B. Batterien**),
  - Drogerie- und Kosmetikartikel (**als Randsortiment**),
  - Brennstoffe.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 beträgt die zulässige Firsthöhe (FH) maximal 16,50 m üNNH (Meter über Normalhöhenull). Das Maß gilt inklusive aller Dachaufbauten. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante des Gebäudes (Dachhaut bzw. Attika bzw. Oberkante Aufbauten). (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO2 beträgt die zulässige Oberkante (OK) für einen Werbepylon maximal 14,50 m üNNH (Meter über Normalhöhenull). Bezugspunkt für die Oberkante ist der höchste Punkt des Werbepylons. (Dachhaut bzw. Attika bzw. Oberkante Aufbauten). (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO2 beträgt die zulässige Firsthöhe (FH) maximal 17,50 m üNNH (Meter über Normalhöhenull). Das Maß gilt inklusive aller Dachaufbauten. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante des Gebäudes (Dachhaut bzw. Attika bzw. Oberkante Aufbauten). (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.4 Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen sind höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,2 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 mit abweichender Bauweise „a“ sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. **Im Bereich der zulässigen Stützwand in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 darf ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.** (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 4.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Fläche für **Gemeinschaftsstellplätze „GSt“** zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 5.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind Garagen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 5.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 ist die Errichtung von Werbepylonen nur innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten überbaubaren Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Werbepylon“ zulässig. Im Sonstigen Sondergebiet SO2 ist die Errichtung von Werbepylonen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 6.1 In den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Fußwege zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche Sundweg und dem Baugrundstück, **erforderliche Feuerwehrzufahrten** sowie vorhandene, der Versorgung der Baugabeteile mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen und Leitungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; § 14 Abs. 2 BauNVO)

- 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Artschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 1
- 7.1 Ein Abriss der Gebäude Sundweg 101, 103, 105 und die Fällung von Gehölzen darf nur im Zeitraum vom 01.12. bis 29.02. durchgeführt werden. Ein Abriss oder Teilrückbau des Gebäudes Sundweg 107 darf im Zeitraum vom 01.09. bis 15.04. durchgeführt werden.
- Ein Abweichen von den Zeitvorgaben ist nur dann zulässig, wenn ein Nachweis durch einen Fachachter erbracht wird, dass keine Quartierungszugung durch Fledermäuse vorliegt. Während der Brutzeit (i. d. R. 31.8.) ist auch ein fachkundiger Nachweis für Brutvögel zu erbringen.
- Wenn der Abriss dann nicht sofort erfolgt, sind mögliche Zugänge zu Quartieren direkt nach der Kontrolle zu verschließen, um eine Wiederbesiedlung zu verhindern.
- Der Nachweis ist der zuständigen UNB vorzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Artschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 2
- 7.2 Für die Außenbeleuchtung in den Baugebieten ist nur die Verwendung von insektenfreundlichem Licht zulässig. Abstrahlungen in den westlichen und nördlichen Randbereich am Fließgewässer Jordan sind zu vermeiden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Artschutzrechtliche CEF-Maßnahme 1 (Fledermäuse der Gebäude)
- 7.3 Als vorgezogener Ausgleich sind folgende Kästen/Verschaltungen am verbleibenden Teil des Bestandsgebäudes Sundweg 107 fachgerecht herzustellen:
- 5 Fledermaushöhlenkästen und
  - 5 selbstreinigende Fledermausspaltenkästen oder 10 selbstreinigende Spaltenkästen, die in die Fassade integriert werden.
- Die Kästen können in Gruppen aufgebängt werden. Zur Vermeidung von Meisenbesatz in Fledermaushöhlenkästen ist 1 HÖHLENKASTEN für Kleimensen pro Kastengruppe im Nahbereich aufzuhängen. Die Meisenkästen sind anrechenbar auf die Artschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 (Text-Nr. 7.6).
- Nach Fertigstellung des neuen Gebäudes im Geltungsbereich kann ein Teil der künstlichen Quartiere fachgerecht dorthin umgesetzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Artschutzrechtliche CEF-Maßnahme 2 (Breitflügel-Fledermäuse)
- 7.4 Als vorgezogener Ausgleich ist ein Dachbodenquartier im verbleibenden Teil des Bestandsgebäudes Sundweg 107 fachgerecht herzustellen:
- Einrichtung eines Dachbodenquartiers im Dachinnenraum mit geeigneter Öffnung und 2 Verschaltungen von mindestens 1 x 1 m Größe (Spaltenquartier).
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Artschutzrechtliche CEF-Maßnahme 3 (Fledermäuse der Gehölze)
- 7.5 Als vorgezogener Ausgleich sind folgende Kästen/Verschaltungen an geeigneten verbleibenden älteren Bäumen im Geltungsbereich fachgerecht anzubringen:
- 5 selbstreinigende Fledermausspaltenkästen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Artschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gebäude)
- 7.6 Als Ausgleich sind 10 Kästen für Nisthöhlen für Mehlwürbeler fachgerecht anzubringen. Die Anbringung kann an dem neuen Gebäude und an dem verbleibenden Bestandsgebäude im Geltungsbereich erfolgen:
- 4 Höhlenbrüterkästen für Kleimensen (Meisenkästen aus der CEF-Maßnahme 1 für Fledermäuse (Text-Nr. 7.3) können angerechnet werden)
  - 6 Nischenbrüterkästen oder 6 Nistzweige Halbhöhlenbrüter zum Einbau in Fassaden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Artschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 2 (Mehlschwalbe)
- 7.7 Als Ausgleich sind folgende Nisthöhlen für Mehlschwalben auf der Rückseite des verbleibenden Teils des Bestandsgebäudes Sundweg 107 fachgerecht anzubringen:
- 8 Mehlschwalbenester.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Artschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 3 (Gebühlzürterarten)
- 7.8 Als Ausgleich sind 935 m<sup>2</sup> Gehölzfläche aus heimischen Gehölzarten und/oder Obstbaumarten als Ersatzlebensraum für Gehölzbrüter im gleichen Naturraum herzustellen. Der Ausgleich ist extern durch Abschluss eines Gestattungsvertrages über die Herstellung von 935 m<sup>2</sup> Gehölzfläche in einem Gehölz-Ökotope im gleichen Naturraum der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein / der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 8.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein großkröniger, hochstämmiger Laubbau von der Qualität 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, zur Gliederung und Begrünung der **Gemeinschaftsstellplatzanlage** zu pflanzen anrechenbar.
- Die planzeichnerisch in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 festgesetzten Baumpflanzungen sind auf diese Festsetzung anrechenbar.
- Die mit Erhaltungsgebot in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 festgesetzten Bäume sind auf diese Festsetzung nicht anrechenbar. Die innerhalb der **privaten** Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünstreifen“ festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind in Ergänzung der Straßenbaumpflanzung Winter-Linden (Tilia cordata) mit der Qualität hochstämmiger Laubbau, 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe zu verwenden.
- Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.2 Für die innerhalb der **privaten** Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünstreifen“ festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind in Ergänzung der Straßenbaumpflanzung Winter-Linden (Tilia cordata) mit der Qualität hochstämmiger Laubbau, 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe zu verwenden.
- Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.3 Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 und in der Qualität hochstämmiger Laubbau, 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, vorzunehmen.
- 8.4 Innerhalb der Fläche mit Bindung für die Bepflanzung sind die **einzel mit Erhaltungsgebot festgesetzten** Bäume sowie Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. **Bäume sind im Verhältnis 1:1 und in der Qualität hochstämmiger Laubbau, 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen für die Bäume und Sträucher sind standortgerechte und heimische Laubgehölzarten zu verwenden.**
- Die extern nachzuweisende Gehölzpflanzung gemäß Text-Nr. 7.8 kann als Ersatz für bis zu 13 mit Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume in der Fläche mit Bindung für die Bepflanzung nördlich des Bestandsgebäudes Sundweg 107 angerechnet werden.
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
- 9. Gestalterische Festsetzungen**
- 9.1 Dächer Glänzende und spiegellnd glasierte Materialien zur Dacheindeckung sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.
- 9.2 Gestaltung von Werbeanlagen In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind Werbeanlagen nur an den Gebäuden als Sätze ihrer Leistung in baulich untergeordneter Größe und Form zulässig. Es ist eine freistehende Werbeanlagen in der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für Werbeflyone zulässig.
- Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegt oder laufendem Licht.
- 10. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.**

- HINWEISE**
- Beachtung DIN 18916**  
Bei Pflanzmaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Stand August 2002) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten.
- Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen sind: Pflanzgruben mit mindestens 12m<sup>2</sup> durchwurzelbarem Raumes mit einer Breite von mindestens 2,0m und einer Tiefe von mindestens 1,0m mit geeignetem Substrat herzustellen, welches bei Verdichtung zum Erreichen der Tragfähigkeitssanforderung an den Baugrund der vorgesehenen Verkehrsfäche einen ausreichenden Wasser- und Lufthaushalt gewährleistet.
- b) offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Flächen/Baumscheiben von mindestens 6m<sup>2</sup> herzustellen.
- c) Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- Beachtung DIN 18920, RAS-LG-4**  
Bei Baumaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Stand Juli 2014) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten. Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften (DIN 18920, RAS-LG-4) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder -abgrabungen sind im Wurzelbereich (Kronenaufbereich zzgl. 2m) von zum Erhalt festgesetzten Bäumen unzulässig.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.
- Beachtung Lichtraumprofil**  
Für Baumpflanzungen im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage sind nur Bäume zu verwenden, deren Kronensatz mindestens in 2,80m Höhe beginnt und damit auf das erforderliche Lichtraumprofil für Fahrzeugverkehr geschnitten/gezogen ist.
- Baumschutzsatzung**  
Im Baugenehmigungsverfahren sind für die Baugrundstücke die erforderlichen Baumfällungen zu beantragen. Auf die nach Baumschutzsatzung aufgegebenen Ersatzpflanzungen sind die planzeichnerisch und gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 vorzulesende Baumpflanzungen in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 anrechenbar.
- Hinweise für die Artschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen 1 bis 3 (Fledermäuse)**  
Die Standorte für die CEF-Maßnahmen 1 bis 3 sind vor den Eingriffen zu konkretisieren und zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahmen ist vor dem Abriss der Gebäude bzw. der Fällung der potenziellen Höhlenbäume im direkten räumlichen Umfeld herzustellen. Nach Herstellung sind die Standorte der zuständigen UNB vorzulegen.
- Die Herstellung ist fachgerecht durchzuführen (Beachtung der erforderlichen Höhen, Ausrichtung, Schutz vor Prädatoren, für CEF-Maßnahme 2 geeignete Öffnungen usw.).
- Die Fledermauskästen sind zum überwiegenden Teil außerhalb des beleuchteten Raums aufzuhängen.
- Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr fachgerecht gewartet werden (Prüfung auf Schadhafigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung der Höhlenkästen). Die Durchführung der Wartung ist der zuständigen UNB vorzulegen.
- Eine Reduzierung der CEF-Maßnahmen ist möglich, wenn durch eine Fledermauskartierung (geeigneter Zeitraum: Juni / Juli) die tatsächliche Nutzung festgestellt wird. Dadurch kann eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. eingespart, möglicherweise sogar ausgeschlossen werden, so dass sich dadurch eine Reduzierung des erforderlichen Ausgleichs gegenüber der Potenzialanalyse ergeben kann. Die Fledermauskartierung ist der zuständigen UNB vorzulegen und die Reduzierung der CEF-Maßnahmen mit der zuständigen UNB abzustimmen.
- Anlagen an Bundeswasserstraßen**  
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsfahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder andere Ireführungen oder behindern. Wirtschaftswerbungen in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig.
- Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
- Anträge zur Errichtung von Leuchtrklamen usw. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
- RECHTSGRUNDLAGE**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I. S. 1298).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).
- Landesbauplanung für das Land Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H., S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVBl. Schl.-H., S. 369).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I. S. 1298).
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVBl. Schl.-H., S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVBl. Schl.-H., S. 162).
- Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVBl. Schl.-H., S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVBl. Schl.-H., S. 140).
- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.06.2016 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am .....
2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom ..... wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen.
3. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.....de“ ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Stadtvertretung hat am ..... den erneuten Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
8. Der Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.....de“ ins Internet eingestellt.
9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom ..... erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Bad Segeberg, ..... Siegel ..... (Dipl.-Ing. Gerhard Krause) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
11. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
12. Die Stadtvertretung hat die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Heiligenhafen, ..... Siegel ..... (Müller) - Bürgermeister -
13. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Heiligenhafen, ..... Siegel ..... (Müller) - Bürgermeister -
14. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB), sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitm In ..... in Kraft getreten.
- Heiligenhafen, ..... Siegel ..... (Müller) - Bürgermeister -

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)**
- SO 1** Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmärkte" (§ 11 BauNVO)
- SO 2** Sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Grenzhandelsmärkte" (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18-22 BauNVO)**
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 0,3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- I** zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zum Beispiel 1 Vollgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- FH 17,5 m üNNH** Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, zum Beispiel 17,5 m üNNH (Meter über Normalhöhenull) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- OK 14,5 m üNNH** Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß, zum Beispiel 14,5 m üNNH (Meter über Normalhöhenull) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)**
- a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- GSt** Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 12 BauNVO)
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**
- Werbepylon** Fläche mit besonderem Nutzungszweck, zum Beispiel für die Aufstellung eines Werbepylons
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- ▲ Ein-/Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünstreifen"
- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünstreifen"
- Mit Geh-, Fahr- und Rettungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- F** Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr, Not- und Rettungsfahrzeugen

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Anpflanzen von hochstämmigen, großkrönigen Laubbäumen, Qualität 18-20 cm Stammumfang in 1,30 m Höhe
- Erhalt von Bäumen
- Flächen mit Bindung für Bepflanzung
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Anbauverbotszone zur Kreisstraße i.S.d. StrVG
- Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung
- Baum, vorhanden / Baum, künftig fortfallend
- Gebäude und bauliche Anlagen, vorhanden / Gebäude, künftig fortfallend
- Stellplätze geplant
- vorhandene Geländeöhe bezogen auf Normalhöhenull, z.B. 7,27 m üNNH / Böschung
- Bemaßung in Meter
- Ortsdurchfahrt mit Kilometrierung

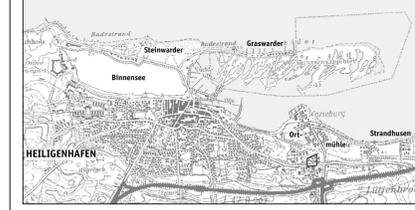
## Satzung der Stadt Heiligenhafen über die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 47 für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I. S. 1298), sowie nach § 84 der Landesbauplanung (LBO) vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H., 2009, S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVBl. Schl.-H., S. 369) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## Stadt Heiligenhafen Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“

### Fassung zur Erneuten Öffentlichkeits- und Behörden-beteiligung

M 1 : 500 20.02.2018



### Planverfasser:

**SWUP GmbH**  
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

Robbaberger Straße 42/41 22415 Badbekken Lindenstraße 48 22419 Heiligenhafen  
20775 Berlin  
Telefon 030 | 397 38 4-0 Telefon 04306 | 766 88 80 Telefon 03878 | 125 47  
Telefax 030 | 397 38 4-99 Telefax 04306 | 766 88 81 Telefax 03878 | 225 65  
swup.berlin@swup.de swup.sh@swup.de swup.hf@swup.de

Dipl.-Ing. Martin Seebauer  
Dipl.-Ing. Kai Weber  
Dipl.-Ing. Matthias Franke  
www.swup.de

Heiligenhafen, ..... Siegel ..... (Müller) - Bürgermeister -